

Årsredovisning 2023

Brf Linnéan i Järvastaden

769621-3938



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Linnéan i Järvastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Linnean 2	2020	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB. Försäkringsbolag är Trygg-Hansa..

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 114 bostadsrätter om totalt 8 241 kvm och 1 lokal om 682 kvm. Byggnadernas totalyta är 8923 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tom Bagheri	Ordförande
Dabir Zadius	Styrelseledamot
Jacqueline Fuentes Delgadillo	Styrelseledamot
Sanam Lakhani Jeswani	Styrelseledamot
Per Nytorpet	Styrelseledamot

Valberedning

Fabian Arenas
Tina Wang Toth

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

KPMG AB Benjamin Henriksson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-05. Val av styrelse samt stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Övrig verksamhetsinformation

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Den 2 oktober 2020 registrerades föreningens stadgar hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Styrelsen har haft kontakt i flera föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret avhållit nio protokollförda styrelsemöten. Antalet medlemmar per den 31 december 2023 var 177. Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 12 juni 2023.

Bostadsrättsföreningen Linnéan i Järvastaden är ett privatbostadsföretag, d v s en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Information om verksamheten

Den 6 november 2020 tecknades ett aktieöverlåtelseavtal med SMENHAB Förvaltning Svart AB avseende aktierna i Järvastaden Fastighet Linnean 1 AB. Den 24 november 2020 tecknades ett avtal om transportköp med Järvastaden Fastighet Linnean 1 AB avseende fastigheten Linnean 2 i Solna kommun. Föreningen är sedan den 3 december 2020 lagfaren ägare av fastigheten Linnean 2, Solna kommun.

Taxeringsvärde 2023

Taxeringsvärde mark 94 446 000 kronor (94 446 000 kronor)

Taxeringsvärde byggnad 85 600 000 kronor (27 000 000 kronor)

Totalt 180 046 000 kronor (121 446 000 kronor)

Föregående år inom parentes. Värdeår är 2023.

Fastigheten var under byggnationsfasen försäkrad med allriskförsäkring till fullvärde.

Föreningens fastighet Linnean 2 deltar tillsammans med fastigheten Linnean 1, som tillhör Brf kaprifolen i Järvastaden, i två gemensamhetsanläggningar enligt följande.

Linnean ga:1 omfattar parkeringsytor, körytor, infartsramp med ytskikt och

slitlager, elinstallationer tillhörande anläggningen fram till och med undermätare, garageport med passagesystem och brandport mellan fastigheterna samt därtill övriga anordningar behövliga för anläggningens ändamål.

Linnean ga:2 omfattar innergård med tillhörande anordningar såsom grönytor, cykelparkering, belysning och kommunikationsytor samt därtill behövliga anordningar för anläggningens ändamål.

Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, som ska utföra anläggningarna och ansvara för deras drift.

Information om verksamheten

Uppdragsavtal med Skanska Sverige AB om uppförande av 114 bostadsrättslägenheter och en lokal i flerbostadshus samt del i garage på fastigheten Linnean 2 i Solna kommun, med total bostadsarea uppgående till cirka 8 240 m² med tillhörande markarbeten med mera tecknades den 6 november 2020. Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet avseende lokalanpassning har tecknats den 15 september 2021. Ytterligare ett tilläggsavtal, som innefattar sänkning av kontraktssumman om 3 800 000 kronor inklusive mervärdesskatt samt en räntegaranti under de fyra första åren, har tecknats den 28 oktober 2022.

Slutsammanträde ägde rum den 5 september 2023. Entreprenaden godkändes. Garantitiden löper ut den 1 juli 2028.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget med mera blev 618 685 762 kronor, varav 125 000 kronor i likviditetsreserv.

Vid verksamhetsårets utgång den 31 december 2023 var 111 av 114 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Inflyttning har ägt rum under 2023.

Hyreskontrakt för lokal med verksamhet vårdcentral har den 5 september 2021 tecknats med Helsa Primärvård Sverige AB (numera Kry Primärvård AB).

Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med Bonea Förvaltning AB (numera Nabo Malmö B AB).

Avtal om fastighetsskötsel inklusive trapphusstädning har tecknats med CFAB Cityförvaltning AB.

Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg är tecknat hos Trygg-Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomisk plan har upprättats per den 1 november 2022. Planen är försedd med ett intyg daterat den 8 november 2022. Tillstånd att upplåta bostadsrätter har erhållits från Bolagsverket per den 11 november 2022.

Ett uppdaterat byggnadskreditiv, med ett kreditbelopp om 25 000 000 kronor, har tecknats med Skanska Project Finance AB per den 30 november 2023. Förfallodag är den 31 maj 2024.

Föreningens slutliga lån utbetalades av Nordea den 2 oktober 2023 enligt följande.

Belopp Bundet t o m Räntesats Amortering per år

32 050 000 kr 2024-09-29 4,85 % 161 000 kr

32 050 000 kr 2025-09-17 4,75 % 161 000 kr

32 050 000 kr 2026-09-16 4,72 % 161 000 kr

32 050 000 kr 2027-09-15 4,71 % 161 000 kr

Räntekostnad över 3,20 % tas av Skanska Sverige AB under 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år i enlighet med utfärdad räntegaranti.

Avräkningsdag mellan föreningen och Skanska Sverige AB var den 1 oktober 2023

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 213 och avgående medlemmar under året var 40. Vid räkenskapsårets slut fanns det 177 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 31 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 143	-	-
Resultat efter fin. poster	8 166	-	-
Soliditet (%)	74	-	-
Yttre fond	91	-	-
Taxeringsvärde	180 046	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	188	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	13,91	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 556	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 367	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	1 052	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	22	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	1	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	43	-	-
Räntekänslighet (%)	21,95	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 117 227 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	40 465	-	336 407	376 872
Upplåtelseavgifter	0	-	100 764	100 764
Fond, yttre underhåll	0	-	91	91
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	8 166	8 166
Eget kapital	40 465	0	445 427	485 892

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	8 166
Totalt	8 166

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	158
Balanseras i ny räkning	8 008
	8 166

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 143	0
Övriga rörelseintäkter	3	8 975	0
Summa rörelseintäkter		11 118	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-633	0
Övriga externa kostnader	8	-62	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 220	0
Summa rörelsekostnader		-1 915	0
RÖRELSERESULTAT		9 203	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 037	0
Summa finansiella poster		-1 037	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		8 166	0
ÅRETS RESULTAT		8 166	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	617 341	0
Pågående projekt		0	551 021
Summa materiella anläggningstillgångar		617 341	551 021
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		617 341	551 021
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		635	0
Övriga fordringar	11	24 351	55 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	108	0
Summa kortfristiga fordringar		25 094	55 941
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 660	0
Summa kassa och bank		12 660	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		37 754	55 941
SUMMA TILLGÅNGAR		655 095	606 962

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		477 636	40 465
Fond för yttre underhåll		91	0
Summa bundet eget kapital		477 727	40 465
Fritt eget kapital			
Årets resultat		8 166	0
Summa fritt eget kapital		8 166	0
SUMMA EGET KAPITAL		485 892	40 465
Avsättningar			
Avsättningar		4 390	0
Summa avsättningar		4 390	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	95 667	0
Övriga långfristiga skulder		19 577	551 604
Summa långfristiga skulder		115 244	551 604
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 533	0
Leverantörsskulder		150	14 892
Skatteskulder		1 346	0
Övriga kortfristiga skulder		12 850	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 689	0
Summa kortfristiga skulder		49 569	14 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		655 095	606 962

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 203	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 220	0
	10 423	0
Erlagd ränta	479	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 902	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 847	-42 591
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	627	14 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 376	-27 738
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-67 540	-251 578
Avyttring av finansiella tillgångar	0	39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 540	-251 539
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	437 262	31 487
Balkongfond	4 390	0
Upptagna lån	128 200	247 790
Amortering av lån	-532 027	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	37 824	279 277
ÅRETS KASSAFLÖDE	12 660	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	12 660	0

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Linnéan i Järvastaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,75 - 4 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 531	0
Hysesintäkter, lokaler	219	0
Hysesintäkter, p-platser	297	0
Kabel-TV/Bredband	69	0
El	16	0
Andrahandsuthyrning	10	0
Summa	2 143	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Övriga intäkter	8 975	0
Summa	8 975	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Besiktning och service	16	0
Summa	16	0

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hissar	3	0
Summa	3	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	174	0
Uppvärmning	200	0
Vatten	13	0
Sophämtning	62	0
Summa	448	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50	0
Bredband/Kabeltv	73	0
Fastighetsskatt	44	0
Summa	167	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	23	0
Revisionsarvoden	8	0
Ekonomisk förvaltning	31	0
Summa	62	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 037	0
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	1 037	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	618 561	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	618 561	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 220	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 220	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	617 341	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>160 000</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 600	27 000
Taxeringsvärde mark	94 446	94 446
Summa	180 046	121 446

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Slutavräkning	4 646	0
Övriga fordringar	19 629	0
Redovisningsmedel Skanska	0	40 465
Avräkningskonto Skanska	76	15 476
Summa	24 351	55 941

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77	0
Förvaltning	31	0
Summa	108	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2027-09-15	4,71 %	32 050	
Nordea Hypotek	2026-09-16	4,72 %	32 050	
Nordea Hypotek	2025-09-17	4,75 %	32 050	
Nordea Hypotek	2024-10-02	4,85 %	32 050	
Summa			128 200	0
Varav kortfristig del			32 533	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 124 980 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127	0
El	71	0
Uppvärmning	92	0
Utgiftsräntor	1 517	0
Förutbetalda avgifter/hyror	854	0
Beräknat revisionsarvode	30	0
Summa	2 689	0

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	128 200	Inga

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På extra föreningsstämma den 5 februari 2024 valdes en ny styrelse bland de boende i föreningen. På samma föreningsstämma redovisades den slutliga kostnaden, se Information om verksamheten. Ett andra beslut om stadgeändring fattades på denna föreningsstämma och de nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 18 mars 2024. De sista tre bostadsrätterna blev upplåtna under perioden februari – april 2024, varför samtliga föreningens 114 bostadsrätter är upplåtna med bostadsrätt.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Dabir Zadius
Styrelseledamot

Jacqueline Fuentes Delgadillo
Styrelseledamot

Per Nytorpet
Styrelseledamot

Sanam Lakhani Jeswani
Styrelseledamot

Tom Bagheri
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnéan i Järvastaden, org. nr 769621-3938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnéan i Järvastaden för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linnéan i Järvastaden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor